



**Maastikuarhitektuuribüroo**

**TERAV KERA OÜ**

Sarapuu 2, Tartu 50705

tel. 555 481 55

reg. nr. 11319822

e-post: teravkera@gmail.com

a/a: 221034629731

---

Töö nr: DP-03-14

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, VAHI ALEVIK

**MÕISAHÄRRA TN 9, 11, 12, 13, 14,  
16, AADLIKU TN 11, 13, 15 JA  
MÕISAHÄRRA TÄNAVA  
MAAÜKSUSTE  
DETAILPLANEERING**

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Janek Elken

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2014

---

SISUKORD	
SELETUSKIRI .....	4
1. Ülesande koostamise alus.....	4
2. Detailplaneeringu koostaja .....	4
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta.....	4
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	6
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks .....	6
5.1. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed.....	6
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs .....	7
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	8
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	8
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	10
5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	10
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	11
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
5.9. Ehitistevahelised kujad.....	13
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	13
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs .....	14
5.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	14
5.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	14
5.14. Servituutide vajaduse määramine .....	14
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	15
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	15
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	15
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	15
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks .....	16
6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ .....	17
JOOINISED.....	18
1. Situatsiooniskeem .....	19
2. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed.....	20
3. Olemasolev olukord.....	21
4. Planeeringu põhijoonise koos tehnovõrkudega .....	22
5. Illustratiivne vaade.....	23
LISAD:	24
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	25
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	26
3. Detailplaneeringu algatamise taotlus	34
4. Detailplaneeringu algatamisest teavitamine	37
5. Väljavõte ajalehest Postimees	40
6. Elektrilevi OÜ kooskõlastus	41
7. AS Eesti Telekom kooskõlastus	42
8. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	43
9. Väljavõte ajalehest Postimees	44
10. DP vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule suunamisest teavitamine	45
11. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu kehtestamise kohta	47
12. Väljavõte ajalehest Postimees	48
13. Detailplaneeringu kehtestamisest teavitamine	49

## SELETUSKIRI

---

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Janek Elken. Algatamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 17.03.2014.a.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 19.03.2014.a. korraldus nr 79 Vahi alevikus asuvate Mõisahärta tn 9, 11, 12, 13, 14, 16, Aadliku tn 11, 13, 15 ja Mõisahärta tänava maaüksuste detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Maastikuarhitektuuribüroo Terav Kera OÜ, maastikuarhitekt-planeerija Jane Asper.

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on Mõisahärta tn 9, 11, 12, 13, 14, 16, Aadliku tn 11, 13, 15 kruntide piiride muutmine. Kokku planeeritakse 5 elamumaa ja 1 transpordimaa sihtotstarbega krunti. Samuti muudetakse Mõisahärta tänava piire. Lisaks seatakse elamumaa kruntidele ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Planeeritava ala pindala on ca 1,7 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Mõisahärta tn 9** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:0833);
- omanik- Janek Elken;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1525m<sup>2</sup>.
  
- nimi- **Mõisahärta tn 11** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:0834);
- omanik- Janek Elken;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1722m<sup>2</sup>.
  
- nimi- **Mõisahärta tn 12** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:0835);
- omanik- Janek Elken;

- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1888m<sup>2</sup>.
  
- nimi- **Mõisahärta tn 13** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:0836);
- omanik- Janek Elken;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1739m<sup>2</sup>.
  
- nimi- **Mõisahärta tn 14** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:0837);
- omanikud- Janek Elken ja Ingrid Elken;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1712m<sup>2</sup>.
  
- nimi- **Mõisahärta tn 16** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:0839);
- omanik- Janek Elken;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1755m<sup>2</sup>.
  
- nimi- **Aadliku tn 11** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:0842);
- omanik- Janek Elken;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1431m<sup>2</sup>.
  
- nimi- **Aadliku tn 13** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:0844);
- omanik- Janek Elken;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1551m<sup>2</sup>.
  
- nimi- **Aadliku tn 15** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:0846);
- omanik- Raul Joonasson;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1590m<sup>2</sup>.
  
- nimi- **Mõisahärta tänav L2** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:0832);
- omanik- Janek Elken;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 2475m<sup>2</sup>.

#### **4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid**

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;
- Tartu valla üldplaneering;
- Vahi alevikus asuva Raadimõisa, Mõisavärava ja Mõisaplatsi maaüksuste detailplaneering.

#### **5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud veebruar 2014.a. OÜ Geopunkt poolt (litsentsi nr 669 MA), töö nr. M-007-14. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

##### **5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Vahi alevikus ca 1,5 km kaugusel Tartu linna piirist.

Juurdepääs planeeritavale alale kulgeb Vana-Narva maanteelt Mõisa puiesteele ja sealt edasi Pargi tänavalt kas Mõisahärra tänavale või Aadliku tänavale.

Planeeringualast põhja suunas jäävad põllumaad, millele on koostatud detailplaneeringud ärihoonete ehitamiseks. Kirdesse jäävad varasemad planeeringualad, kus hetkel toimub aktiivne ridaelamute ehitus. Planeeritavast alast kagu- ja idapoolle on varasemate detailplaneeringutega kavandatud kuni 4-korruselised korterelamud ja ärihooned, millest korterelamud on enamjaolt ka valmis ehitatud. Kortерelamud ja ridaelamud on madalkatusega ja heleda krohvviimistlusega. Aktsendiks on kasutatud tumedamaid vineer- ja puitpindu.

Planeeringualast lõuna-, kagu- ja läänesuunda jäävad varasema detailplaneeringuga kavandatud elamumaa sihtotstarbega krundid, kuhu enamik üksikelamuid on välja ehitatud. Osadele kruntidele on rajatud ka abihooned. Olemasolevad hooned on valdavalt ühe- ja kahekordsed, abihooned on ühekordsed. Hoonete fassaadide puhul on valdavalt kasutatud puitu, krohvi ja kivi. Katusematerjalideks on valdavalt plekk ja kivi.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad, planeeringualast ida- ja kagupoolle jääva piirkonna äri- ja korruselamumaa sihtotstarbega kruntide suurused jäävad keskmiselt alla 4000 m<sup>2</sup>, põhjapool paiknevad hoonestamata katastriüksuste pindalad on aga oluliselt suuremad. Üksikelamu kruntide suurused on samuti varieeruvad ja jäävad enamasti 1400-2000 m<sup>2</sup> vahele.

Planeeringu eesmärgiks on Mõisahärra tn 9, 11, 12, 13, 14, 16, Aadliku tn 11, 13, 15 kruntide piiride muutmine. Kokku planeeritakse 4 elamumaa ja 1 transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Lisaks muudetakse Mõisahärta tänava piire ja Mõisahärta tänava lõppu on ette nähtud ümberpööramiseks.

Antud planeeringulahenduses on arvestatud lähiümbruse olemasolevate varemplaneeritud kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi. Hoonete planeerimisel on arvestatud planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

## 5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 1,7 ha. Mõisahärta tn 9, 11, 12, 13, 14, 16 ja Aadliku tn 11, 13, 15 olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Mõisahärta tänava olemasolev maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa.

Mõisahärta tn 14 krundil asub kahekorruseline elamu, koos kasvuhoone, aiamaja ja lastemänguväljaku atraktsioonidega. Planeeritavale alale on juurdepääs Pargi tänavalt mööda Mõisahärta või Aadliku tänavat.

Mõisahärta ja Aadliku tänavale on välja ehitatud kõik kommunikatsioonid. Ala on heakorrastatu ja lemasoleva kõrghaljastuse moodustavad ümber olemasoleva elamu ringjalt paiknevad leht- ja okaspuud. Mõisahärta tn 9, 11 ja 13 krunte ümbritseb hekk.

Reljeef planeeringualal on suhteliselt lauge langedes ühtlaselt kagust loode suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 54.20 (Mõisahärta tänaval) ja 52.27 (ala loodeosas) meetrit.

Planeeringuala piirneb põhjast Mõisapiiri tn 10, Mõisapiiri tn 12 ja Mõisapiiri tn 14 maaüksustega, idast Mõisapiiri tn 16, Mõisahärta tn 15, Mõisahärta tn 18 ja Pargi tänav maaüksustega. Lõunast piirneb planeeritav ala Aadliku tn 17 ja Aadliku tänav maaüksustega. Läänest piirneb ala kergliiklusteega. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud tabelis 1.

**Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta**

<b>Jrk. Nr.</b>	<b>Kinnistu nimi</b>	<b>Katastriüksuse tunnus</b>	<b>Maaüksuse sihtotstarve</b>	<b>Pindala</b>
1.	Tartu vald, Vahi alevik Mõisapiiri tn 10	79401:006:0820	Elamumaa 100%	1837 m <sup>2</sup>
2.	Tartu vald, Vahi alevik Mõisapiiri tn 12	79401:006:0821	Elamumaa 100%	1765 m <sup>2</sup>
3.	Tartu vald, Vahi alevik Mõisapiiri tn 14	79401:006:0822	Elamumaa 100%	1783 m <sup>2</sup>
4.	Tartu vald, Vahi alevik Mõisapiiri tn 16	79401:006:0823	Elamumaa 100%	1878 m <sup>2</sup>
5.	Tartu vald, Vahi alevik Mõisahärta tn 15	79401:006:0838	Elamumaa 100%	1832 m <sup>2</sup>
6.	Tartu vald, Vahi alevik Pargi tänav	79401:006:0824	Transpordimaa 100%	7435 m <sup>2</sup>
7.	Tartu vald, Vahi alevik	79401:006:0840	Elamumaa 100%	1662 m <sup>2</sup>

	Mõisahärra tn 18			
8.	Tartu vald, Vahi alevik Aadliku tn 17	79401:006:0848	Elamumaa 100%	1506 m <sup>2</sup>
9.	Tartu vald, Vahi alevik Aadliku tänav L2	79401:006:0841	Transpordimaa 100%	2235 m <sup>2</sup>

### 5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga muudetakse kruntide piire, sh liidetakse krunte. Kokku on detailplaneeringuga kavandatud 5 uut krunti- neli elamumaa krunti ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Planeeritud kruntide piirid on antud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 2.

**Tabel 2. Maakasutuse koontabel**

Krundi pos. nr.	Krundi planeeritud pindala	Planeeritud sihtotstarve	Moodustatakse Kinnistust	Osade suurused	Osade senine sihtotstarve
Pos 1	1208 m <sup>2</sup>	E 100%	Mõisahärra tn 13 (79401:006:0836)	1208 m <sup>2</sup>	E 100%
Pos 2	1420 m <sup>2</sup>	E 100%	Mõisahärra tn 16 (79401:006:0839)	1420 m <sup>2</sup>	E 100%
Pos 3	11367 m <sup>2</sup>	E 100%	Mõisahärra tn 9 (79401:006:0833)/ Mõisahärra tn 11 (79401:006:0834)/ Mõisahärra tn 13 (79401:006:0836)/ Mõisahärra tänav L2 (79401:006:0832)/ Mõisahärra tn 12 (79401:006:0835)/ Mõisahärra tn 14 (79401:006:0837)/ Mõisahärra tn 16 (79401:006:0839)/ Aadliku tn 11 (79401:006:0842)/ Aadliku tn 13 (79401:006:0844)/ Aadliku tn 15 (79401:006:0846)	1525 m <sup>2</sup> / 1722 m <sup>2</sup> / 531 m <sup>2</sup> / 1432 m <sup>2</sup> / 1889 m <sup>2</sup> / 1712 m <sup>2</sup> / 335 m <sup>2</sup> / 380 m <sup>2</sup> / 1551 m <sup>2</sup> / 290 m <sup>2</sup> /	E 100% L 100%
Pos 4	1052 m <sup>2</sup>	E 100%	Aadliku tn 11 (79401:006:0846)	1052 m <sup>2</sup>	E 100%
Pos 5	1300 m <sup>2</sup>	E 100%	Aadliku tn 15 (79401:006:0846)	1300 m <sup>2</sup>	E 100%
Pos 6	1042 m <sup>2</sup>	L 100%	Mõisahärra tänav L2 (79401:006:0832)	1042 m <sup>2</sup>	L 100%

Märkused:

- 1) Planeeritud sihtotstarbed: E- elamumaa 001; L- transpordimaa 007.
- 2) Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord "

### 5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;



- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

**Tabel 2. Krundi ehitusõigused**

<i>Krundi pos. nr</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Planeeritud kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>Elamu lubatud korruselises ja suurim lubatud harjakõrgus maapinnast/abihoone lubatud korruselises ja suurim lubatud harjakõrgus maapinnast</i>
1.	1208 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	241 m <sup>2</sup>	Elamul 8,5 m; abihoonel 6 m
2.	1420 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	284 m <sup>2</sup>	Elamul 8,5 m; abihoonel 6 m
3.	11367 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	825 m <sup>2</sup> ol.ol. elamut lubatud laiendada max 150 m <sup>2</sup> ja abihoone max 150 m <sup>2</sup>	Elamul 9,0 m; abihoonel 6 m
4.	1052 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	210 m <sup>2</sup>	Elamul 8,5 m; abihoonel 6 m
5.	1300 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	260 m <sup>2</sup>	Elamul 8,5 m; abihoonel 6 m
6.	1042 m <sup>2</sup>	L 100%	Krundi ei hoonestata	-	-

**Märkused:**

1. Planeeritud sihtotstarbed: E – elamumaa (001); L – transpordimaa (007).
2. Katastriüksuse kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valituse 23. Oktoober 2008.a. määrusest nr. 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu' Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012. määrus nr. 78.

Kruntidele pos 1-5 ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu
- 12744 abihoone

### 5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 3. Hoone projekt tuleb kooskõlastada arendajaga. Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Ehitavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, terasse, katuserasse ja/või varimüüre. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Elamu ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma. Välisviimistlusmaterjale võib kasutada kombineeritult.

Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema hoone põhimahust vähemalt üks domineeriv sein. Varikatused, trepid ja muud väiksemad hoonemahud võivad ulatuda väiksemas mahus üle kohustusliku ehitusjoone. Tänava poolt vaadates ei tohi abihoone paikneda eespool peahoonet.

**Tabel 3. Hoonestuse arhitektuursed nõuded**

<b>Lubatud korruselisus</b>	Elamul 2 korrust ja abihoonel 1 korrus
<b>Lubatud katusekalde vahemik</b>	Elamu põhimahul 15-20°, lisamahtudel lubatud kasutada ka lamekatust, abihoonel 15-20°
<b>Katuseharja kulgemise suund</b>	Ehitatavate elamute põhimahu katusehari peab paiknema esipiiriga paralleelselt. Abihoone katusehari võib olla elamuga paralleelselt või risti.
<b>Katuse tüüp</b>	Täiskelpkatus
<b>Katusekatte lubatud materjalid</b>	Katusekivi
<b>Katusekatte lubatud värvitoonid</b>	Must või pruun
<b>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</b>	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puit-kivimaterjale, krohvi vm kõrgekvaliteetset materjali. Lubamatud on imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Hoonete välisfassaadid peavad olema heledates pastelsetes toonides. Lubamatud on erksad, intensiivsed ja „ultra“ – värvitoonid.
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	7 meetrit krundi tänavapoolsest piirist
<b>±0,00 vahemik</b>	Olemasolevast teepinnast kuni 0,3 m kõrgemale
<b>Hoone sokli kõrgus</b>	0,3-0,6 m maapinnast

### 5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, olemasolevatest tehnovõrkudest ja nende kaitsevöönditest, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest. Hoonete (nii põhihoone kui abihoone/te) jaoks on näidatud hoonestusalad. Krundil pos 3 on näidatud hoonestusalad, et vajadusel oleks võimalik laiendada olemasolevat üksikelamut ja ehitada abihoone.

Joonistel näidatud hoonestusala kruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Ka rajatised peavad asuma hoonestusallas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohtuskujad. Grillihoone, kasvuhoone jms peab paiknema samuti hoonestusallas. Hoonestusalast väljapoole on lubatud püstitada võreseinu, lastekiiki jm sarnaseid väikseid rajatisi.

Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega.

Uute hoonete rajamisel on kohustuslik ehitusjoon (vt joonis 4) planeeritud 7,0 meetrit krundi tänavapoolsest piirist. Planeeringu joonisel 4 on toodud olemasolevad hooned ja planeeritavate põhihoonete soovituslik asukoht hoonestusallas. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud samuti joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

### **5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeritavale alale on juurdepääs Pargi tänavalt kas mööda Mõisahärra või Aadliku tänavat. Planeeringuga muudetakse Mõisahärra tänava piire. Lisaks on planeeritud tänava lõppu betoonkivikattega ümberpööramiseks.

Detailplaneeringuga seatakse tingimused Mõisahärra tänaval parkimiseks. Mõisahärra tänaval sõiduautodel parkimine lubatud vaid murualal, asfaltkattega alal parkimine keelatud (asfaltkatte laius 5 m, parkimine sõiduteel takistaks liiklust). Veokitel, bussidel, suuremõõtmelistel haagiste vms tänava alal parkimine keelatud.

Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning olemasolevad sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 4 (vt. *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

Planeeritud kruntidele on juurdepääs lahendatud olemasolevalt Mõisahärra ja Aadliku tänavalt. Kruntidel on näidatud juurdepääsutee täpne asukoht. Juurdepääsutee laius, kalded ja katend antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Krundile pos 3 on planeeritud kaks juurdepääsu.

Parkimine lahendatakse krundisiseseelt. Planeeritud üksikelamukruntidel on minimaalne parkimiskohtade arv arvatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismuutnormidele äärelinna kohta, kus üksikelamu krundil on ette nähtud 2-3 (elanikele 1-2, külalistele 1) parkimiskohta. Täpsed parkimiskohtade asukohad näidatakse elamu ehitusprojekti asendiplaani.

### **5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad planeeringuala lõuna osas ringjalt tihedamalt paiknevad leht- ja okaspuud. Ala põhjaosas on puud hõredamalt. Planeeritud krunte pos nr 1 ja 3 ümbritseb osaliselt hekk.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

Krundiomanikel on lubatud täiendada kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntide haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga. Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud.
- Olemasolev väärtuslik haljastus tuleb säilitada. Lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteele ja hoonete ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud. Säilima peab 60% olemasolevast kõrghaljastusest. Samuti peavad säilima joonisel 4 säilitamise kohustusega tähistatud puud (krundil pos nr 2 ja 4).
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab elumumaa krundil haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 60% üldpindalast.
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- Kruntide lisahaljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puud ja põõsaid.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

### **PIIRDED**

Krundipiirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik. Kui piire rajatakse, tuleb tänaväärne piire rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundipiiril.

Piirded peavad olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga, kusjuures omanik peab tagama, et heki kõrgus vastaks samuti lubatud kõrgusele. Jalg- ja sõiduvärvade kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt hoonete ehitusprojekti

esitatud lahendusele. Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega. Soovituslik on naaberkruntidevaheliste piirete lahenduse kooskõlastamine naaberkruntide valdajatega.

**Tabel 4. Planeeringuga määratud nõuded piiretele**

<b>Piirete tüübid ja materjal</b>	hõre puitaed, hõre puitaed kivipostidega, võrkaed või keevispaneelvõrkaed. Lubatud on kasutada ka hekke kasvukõrgusega kuni 2,0 m. lubamatud on plank-, betoon- plekkpiirded vms
<b>Piirete lubatud kõrgus</b>	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,6 m, v.a. krundil pos 3 põhja-, lääne ja lõunapiiril ja krundil pos 4 läänepiiril, kus on lubatud 1,8 m.

### **VERTIKAALPLANEERIMINE**

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Kruntide täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti. Kõikidel kruntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

#### **5.9. Ehitistevahelised kujud**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud üksikelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld kartev), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Elamu ja abihoonete täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

#### **5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

##### **OLEMASOLEV OLUKORD**

Mõisahärra ja Aadliku tänavale on välja ehitatud kõik kommunikatsioonid (vee-, reoveekanaliseerimise- ja sademeveekanaliseerimisekorustik, side- ja elektri kaablid, gaasitorustik, tänavavalgustus). Rajatud on tuletõrjehüdrandid ja kruntide liitumised nimetatud võrkudega.

Käesoleva detailplaneeringuga olemasolevat tehnovõrkude lahendust ei muudeta.

## **PLANEERITUD LAHENDUSED**

Planeeritud krundi pos nr 3 sisse jäävatele tehovõrkudele on ette nähtud servituudi seadmise vajaduse alad. Samuti on ette nähtud servituudi seadmise ala planeeritud krundile pos 2, kus üle krundiserva kulgeb gaasitorustik.

Olemasolevad tehovõrgud ja planeeritud tehovõrgud (liitumispunktist kuni hoonestusalani) on näidatud joonisel 4 (*Planeeringu põhijoonis koos tehovõrkudega*).

### **5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Detailplaneeringualale on lubatud ehitada hooned, mille kasutamise otstarvetest lähtuvalt ei kaasne olulist negatiivset väliskeskkonnamõju.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida elamukrundil omal krundil kinnises kompostris. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil. Soovitatav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

### **5.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks**

Vajadus puudub.

### **5.13. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Vajadus puudub.

### **5.14. Servituutide vajaduse määramine**

Servituutide seadmise vajadused on ära toodu tabelis 5 lk 15.

**Tabel 5. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused**

<i>Teeniv kinnisasi/isik</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituut/kasutusvaldus</i>
<b>Pos 2</b>	Raadimõisa Gaas/ Pos 3 omanik	Tehnovõrgu talumise servituut – gaasitoru
<b>Pos 3</b>	Tartu Veevärk Eesti Energia Elion	Tehnovõrgu talumise servituut – vee-, kanalisatsiooni- ja sadeveekanaliseerimisitoru, side- ja maakaabel

### 5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

### 5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine).

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale.

### 5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnoorkude kaitsevööndis ja planeeritud servituudialadel.

### 5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Kahjud hüvitatakse igakordse omaniku poolt.

### **5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.



## 6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	allkiri pitsat

## JOONISED

---